

Umowa najmu/dzierżawy nr/2022
zawarta w Cieszynie w dniu grudnia 2022 roku pomiędzy:

Gminą Cieszyn z siedzibą przy ul. Rynek 1, 43-400 Cieszyn, reprezentowaną przez Kazimierę Kawulok – Dyrektora Domu Spokojnej Starości, działającego na podstawie pełnomocnictwa nr OR-I.0052.14.2019 Burmistrza Miasta Cieszyna z dnia 01.02.2019 r.

Dom Spokojnej Starości w Cieszynie, ul. Mickiewicza 13, 43-400 Cieszyn, zwaną dalej
Wynajmującym/Wydzierżawiającym

a

.....
zwaną dalej **Najemcą/Dzierżawcą**

CZĘŚĆ I – NAJEM

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w najem pomieszczenia i magazyny bloku żywieniowego o powierzchni 193,1m².
2. Wydanie i zwrot przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
3. Najemca będzie płacił Wynajmującemu co miesiąc czynsz w jednorazowej kwocie w wysokości **3.284,80 złotych netto + 23% VAT**, w terminie 14 dni od wystawienia faktury, na konto bankowe Wynajmującego. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Najemca jest zobowiązany zapłacić odsetki maksymalne za opóźnienie wg wyliczenia Wynajmującego.
4. Koszt wywozu śmieci na podstawie oświadczenia najemcy nieruchomości niezamieszkałej, na której powstają odpady komunalne zgodnie z obowiązującymi stawkami Gminy Cieszyn.
5. Najemca przyjmuje do wiadomości, iż do niniejszej umowy zastosowanie ma ustawa z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych. W przypadku niedokonania zapłaty czynszu w terminie określonym w ust. 1 Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych. Od dnia nabycia uprawnień do odsetek, o których mowa wyżej, Wynajmującemu jako wierzycielowi przysługuje rekompensata za koszty odzyskania należności w wysokości 70 euro.

§ 2

Przedmiot najmu będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie do świadczenia usług w zakresie przygotowywania posiłków dla osób chorych i w podeszłym wieku.

§ 3

Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać zmian w rzeczy najętej. Zmiana przedmiotu najmu następować będzie w zakresie i na zasadach szczegółowo uzgodnionych odrębnym porozumieniem stanowiącym integralną część niniejszej umowy.

§ 4

Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może rzeczy najętej oddać w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się używać wynajęte pomieszczenia oraz część nieruchomości w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu przestrzegając przepisów prawa z zakresu ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia, a także utrzymywać porządek i ład, jak również wykonywać naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji tych pomieszczeń i ulokowanych w nich urządzeń.

Wynajmujący zobowiązuje się do:

- a) udostępnienia energii elektrycznej,
 - b) udostępnienia gazu,
 - c) umożliwienia korzystania z nośników energii cieplnej,
 - d) udostępnienia poboru wody ciepłej, zimnej i odprowadzenia ścieków,
 - e) umożliwienia korzystania z jednego wewnętrznego numeru telefonicznego,
 - f) udostępnienia dojazdu do przedmiotu najmu.
2. Miesięczne rozliczenia za świadczenia dodatkowe wymienione w ust. 1 będą dokonywane w następujący sposób:
- a) za zużytą energię elektryczną 62% zużycia miesięcznego Domu Spokojnej Starości,
 - b) za zużyty gaz wg wskazań zainstalowanego „podlicznika” i uśrednionej stawki wynikającej z bieżącej faktury,
 - c) za ogrzewanie pomieszczeń 5,50% kosztów ogrzewania oraz konserwacji kotłowni (do czasu podłączenia Domu Spokojnej Starości do linii ciepłowniczej EC opłata ta wynosić będzie 5,50% miesięcznego zużycia gazu przez Dom Spokojnej Starości),
 - d) za zimną wodę – wg wskazań zainstalowanych „podliczników” i stawek Wodociągów Ziemi Cieszyńskiej Sp. z o.o.,
 - e) za ciepłą wodę - wg wskazań zainstalowanego „podlicznika” i stawek za ciepłą wodę EC,
 - f) za odprowadzanie ścieków - wg wskazań zainstalowanych „podliczników” zużycia wody i stawek Zakładu Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o w Cieszynie
 - g) za konserwację urządzeń dźwigowych – 1/3 kosztów.
3. Należność z tytułu opłat określonych w ust. 2 Najemca będzie uiszczał w terminie określonym przez Wynajmującego na fakturze (termin ten nie może być dłuższy niż określony przez dostawcę mediów). Stosowne należności należy wpłacić na konto bankowe Wynajmującego.
4. Wynajmujący wystawiać będzie dokumenty rozliczeniowe za świadczenia dodatkowe za okresy miesięczne lub inne – wynikające z zawartych umów.
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Najemca jest zobowiązany zapłacić odsetki maksymalne za opóźnienie wg wyliczenia Wynajmującego.

§ 6

Najemca zobowiązuje się do zawarcia niezależnych od Domu Spokojnej Starości umów na odpady pokonsumpcyjnych.

§ 7

Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązuje się przywrócić przedmiot najmu do stanu

pierwotnego uwzględniając zużycie wynikające z prawidłowej eksploatacji pomieszczeń oraz ulepszenia poczynione w uzgodnieniu z Wynajmującym.

CZEŚĆ II – DZIERŻAWA

§ 8

1. Przedmiotem dzierżawy jest wyposażenie kuchni stanowiącej własność Wydierżawiającego, wymienione i opisane w załączniku do umowy stanowiącym jednocześnie protokół zdawczo – odbiorczy.
2. Wydanie i zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

§ 9

1. Dzierżawca używał będzie przedmiotu umowy z należytą starannością i zgodnie z przyjętymi w technologii warunkami.
2. W przypadku trwałego uszkodzenia któregośkolwiek z elementów wyposażenia kuchni, Dzierżawca zobowiązany jest do dostarczenia nowego wyposażenia spełniającego przypisane dla niego wymagania.

§ 10

Konserwacja i remonty bieżące przedmiotów dzierżawy wykonywane będą przez Dzierżawcę na jego koszt z częstotliwością zgodną z technologią użytkowania maszyn i urządzeń.

§ 11

1. Dzierżawca może dokonywać przemieszczeń dzierżawionych przedmiotów wyłącznie za zgodą Wydierżawiającego.
2. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać, jednakże Dzierżawca może wykorzystywać przedmiot dzierżawy w celu przygotowywania posiłków dla innych odbiorców pod warunkiem, iż będzie to zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności z przepisami ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia.

§ 12

1. Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu co miesiąc czynsz dzierżawny w jednorazowej kwocie w wysokości **3.500,00 zł netto + 23% VAT**, w terminie 14 dni od wystawienia faktury na konto bankowe Wydierżawiającego. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Dzierżawca jest zobowiązany zapłacić maksymalne odsetki za opóźnienie wg wyliczenia Wydierżawiającego.

§ 13

1. Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnego zużycia, w przeciwnym przypadku będzie zobowiązany do pokrycia kosztów niezbędnej naprawy.
2. W przypadku uszkodzenia lub zniszczenia przedmiotu najmu, koszty z tym związane ponosi Dzierżawca.

CZĘŚĆ III – POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14

1. Umowa obowiązuje do dnia 31 grudnia 2023 roku z możliwością jej rozwiązania przez Wynajmującego/Wydzierżawiającego za uprzednim jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia złożonym na koniec miesiąca.
2. W przypadku naruszenia postanowień umowy lub opóźnienia z zapłatą czynszu za dwa okresy płatności Wynajmujący/Wydzierżawiający może umowę rozwiązać bez zachowania terminów wypowiedzenia.
3. Umowa ta jest integralną częścią Umowy nr/..... z dnia roku i wygasa automatycznie w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy nr/.... Umowa na najem i dzierżawę bloku żywieniowego Domu Spokojnej Starości nie może być kontynuowana jako samodzielna umowa.
4. Strony zgodnie ustalają, że potrącenie wzajemnych wierzytelności może obejmować także potrącenie świadczeń jeszcze niewymagalnych w momencie dokonywania zapłaty.

§ 15

Wykonawca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy stanowi informację publiczną w rozumieniu właściwych przepisów o dostępie do informacji publicznej oraz wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych zawartych w niniejszej umowie obejmujących firmę/imię i nazwisko, zakres zawartej umowy oraz w szczególności informacje o wynagrodzeniu, jakie otrzymał z tytułu wykonania niniejszej umowy na potrzeby udostępniania informacji publicznej poprzez Biuletyn Informacji Publicznej oraz na podstawie wniosków o udostępnienie informacji publicznej.

§ 16

1. Administratorem danych osobowych, o którym mowa w art. 4 pkt 7 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (zwane dalej Rozporządzeniem) oraz ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych, przekazywanych Zamawiającemu w związku z wykonaniem niniejszej umowy, jest *Dom Spokojnej Starości w Cieszynie, ul. Mickiewicza 13, 43-400 Cieszyn, tel. 33 8580239, e-mail: dss@post.pl*. Dane kontaktowe inspektora ochrony danych: e-mail *iod@dsscieszyn.pl*.
2. Wszelkie przekazane dane osobowe wykorzystywane są wyłącznie na potrzeby realizacji zawieranej umowy, jej wykonywania i rozliczania, a w szczególności do:
 - 1) wykonania umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą, lub do podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy (art. 6 ust. 1 lit. b Rozporządzenia)
 - 2) wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze (art. 6 ust. 1 lit. c Rozporządzenia)
 - 3) celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez administratora lub przez stronę trzecią (art. 6 ust. 1 lit. f Rozporządzenia).

3. Dane osobowe, które zostały przekazane administratorowi w ramach wykonania niniejszej umowy, nie będą przekazywane do państw trzecich oraz organizacji międzynarodowych.
4. Dane osobowe przetwarzane są wyłącznie przez czas niezbędny do wykonania niniejszej umowy oraz dochodzenia ewentualnych roszczeń mogących wyniknąć w ramach realizacji tejże umowy, a także obowiązków wynikających z przepisów prawa.
5. Osoba, której dane osobowe dotyczą, ma prawo do żądania od administratora dostępu do danych osobowych jej dotyczących, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, a także przenoszenia danych. Nadto osobie przysługuje prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych. Żądanie usunięcia danych osobowych w przypadku gdy podstawą przetwarzania jest umowa, wiązać się będzie z koniecznością rozwiązania niniejszej umowy.
6. Administrator pozyskuje również dane osobowe z publicznych rejestrów takich jak: CEIDG, GUS, KRS.
7. W przypadku gdy realizacja umowy wiąże się z powierzeniem przetwarzania danych osobowych, kwestie przetwarzania danych osobowych uregulowane zostaną odrębną umową.

§ 17

Wszelkie spory pomiędzy stronami mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego/Wydzierżawiającego.

§ 18

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 19

Wszelkie zmiany w niniejszej umowie wymagają aneksu w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 20

Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej ze stron.

NAJEMCA/DZIERŻAWCA

WYNAJMUJĄCY / WYDZIERŻAWIAJĄCY